Catalogue no. 11-621-MIE — No. 043
ISSN: 1707-0503
ISBN: 0-662-43393-9

Analytical Paper

Analysis in Brief

Review of Non-residential Construction in 2005

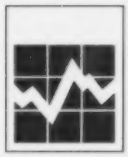
by Bechir Oueriemmi

Investment and Capital Stock Division
9th Floor, Jean Talon Building, Ottawa, K1A 0T6

Telephone: 1 800 263-1136

Statistics Canada Statistique Canada

Canada



Review of Non-residential Construction in 2005

Bechir Oueriemmi

Review Committee: John Flanders, Michel Labonté, Dave McDowell and Étienne Saint-Pierre

Editor: Christian Houle

Managing Editor: Yvan Gervais

Production: Debi Soucy

May 2006

Catalogue No: 11-621-MIE2006043
ISSN: 1707-0503
ISBN: 0-662-43393-9
Frequency: Occasional
Ottawa

How to obtain more information:
National inquiries line: 1 800 263-1136
E-Mail inquiries: analysisinbrief-analyseenbref@statcan.ca

Published by the authority of the Minister responsible for Statistics Canada

© Minister of Industry 2006

All rights reserved. The content of this electronic publication may be reproduced, in whole or in part, and by any means, without further permission from Statistics Canada, subject to the following conditions: that it be done solely for the purposes of private study, research, criticism, review or newspaper summary, and/or for non-commercial purposes; and that Statistics Canada be fully acknowledged as follows: Source (or "Adapted from", if appropriate): Statistics Canada, year of publication, name of product, catalogue number, volume and issue numbers, reference period and page(s). Otherwise, no part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form, by any means—electronic, mechanical or photocopy—or for any purposes without prior written permission of Licensing Services, Client Services Division, Statistics Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Note of appreciation

Canada owes the success of its statistical system to a long-standing partnership between Statistics Canada, the citizens of Canada, its businesses, governments and other institutions. Accurate and timely statistical information could not be produced without their continued cooperation and goodwill.

Review of Non-residential Construction in 2005

Bechir Oueriemmi,
Investment and Capital Stock Division

Summary

They're becoming a fixture on the skyline of many Canadian cities these days. Construction cranes, swarmed by dump trucks, scaffolding and power shovels, peck away like birds at building sites for high-rise office towers, shopping centres, hospitals, factories and warehouses.

The cranes are particularly predominant in Western Canada, thanks to huge investments in non-residential construction projects in Alberta and British Columbia. For the fifth year in a row, non-residential investment hit a record high in 2005, and the West can take a lot of the credit.

Non-residential investment—commercial, industrial and institutional projects—hit $31.5 billion last year, up 8.7% from 2004. This was the strongest gain since 2002.

Of the $2.5-billion increase in non-residential construction last year, office towers accounted for $1.4 billion, more than one-half. Just two metropolitan areas—Vancouver and Calgary—accounted for nearly one-quarter of the jump in investment in office towers.

Nationally, investment in office tower construction soared 28.2% to $6.2 billion, halting a two-year decline. But it wasn't the only bright spot. Investment in hospitals and health clinics was up at the national level for the fifth year in a row, rising in seven provinces.

Investment in warehouses jumped 14.6% to $2.0 billion, likely the result of a strong performance by retailers and wholesalers, supported by consumer spending and international trade. Ontario was the leader in warehouse construction.

Western Canada spearheaded the growth in industrial investment. Alberta and British Columbia alone accounted for one-fifth of all investment in the nation's manufacturing plants last year. They also generated one-half the total gain last year in all investment in buildings associated with maintenance, such as repair shops.

This study examines investment in non-residential construction last year as well as trends since the turn of the millennium. Based on Statistics Canada data, it also focuses on the categories of projects that have influenced the development of the three main components, namely commercial, industrial and institutional.

What kind of buildings are we talking about?

Commercial buildings includes all buildings related to the tertiary such as commercial centres, service centres, office towers, but also convenience stores, gas stations, cinema complexes, banks, pharmacies, grocery stores, sports facilities, auto repairs centres, theatres, hotels, funeral homes, beauty salons, warehouses and transportation terminals.

Industrial buildings includes all buildings used for manufacturing and processing; for communications or other utilities; for agriculture or forestry; and for mining.

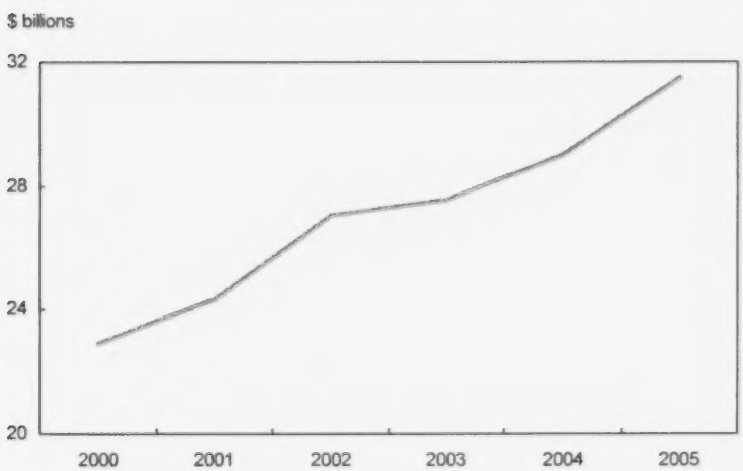
Institutional buildings includes buildings such as schools, universities, hospitals, health clinics, day care centres, churches, museums and nursing homes.

Investment in non-residential building construction excludes projects in the **engineering sector** such as dams, pipelines, oil rigs and sewage treatment and disposal plants.

Investment up in two of three components

Last year's record $31.5 billion in non-residential investment nearly matched the Alberta government's total revenue, and comprised nearly 2.3% of Canada's gross domestic product. Investment rose in the commercial and industrial components, and declined only in the institutional component.

Value of investments in non-residential construction hits all-time high



Source: Statistics Canada, CANSIM, table 026-0016.

Commercial projects such as shopping centres, office buildings and cinema complexes, accounted for the lion's share of non-residential investment, about 55%. Investment totalled a record high $17.5 billion, up 12.7%.

Industrial projects, such as factories, recorded the largest gain, 20.3%, to reach $5.6 billion, also a record. Spending on institutional buildings such as hospitals, museums and schools slipped 4.7% to $8.3 billion.

All provinces and territories posted increases in investment in non-residential buildings in 2005, except for Newfoundland and Labrador, Saskatchewan and Nunavut.

The largest gains occurred in Alberta, which saw booming conditions as a result of oil prices, and British Columbia, which saw rising trade with Asia and preparations for the 2010 Olympics, among other factors.

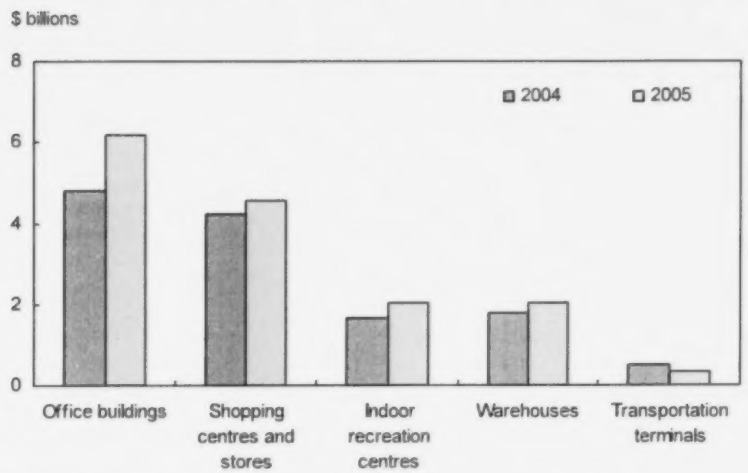
Commercial component: All provinces and territories recorded gains

The $17.5 billion invested in commercial buildings last year was a fifth consecutive record high. All provinces and territories posted gains.

The driving factor of the increase was investment in office towers, which accounted for more than one-half the rise in all investments in non-residential building construction.

However, investment was also strong in indoor recreation centres, shopping centres, stores and warehouses; all of these subgroups posted growth.

Office buildings were key factor in commercial sector



Source: Statistics Canada, special tabulation, Investment and Capital Stock Division.

Office buildings: A rebound

Demand for office buildings surged following a soft performance in this sector from 2000 to 2004. Lower vacancy rates and higher rents for office space across the country encouraged businesses to invest in the construction of office buildings.

Investment in office towers grew by 28.2% to $6.2 billion in 2005. Of the total $2.5-billion increase in non-residential construction last year, office towers accounted for $1.4 billion, or 56%. This halted two consecutive annual declines in office investment.

In Western Canada, the metropolitan areas of Calgary and Vancouver posted strong gains.

In Calgary, investment in office tower construction soared 58.1% to $497 million, largely the result of demand for office space by businesses in the energy sector.

In Vancouver, investment shot up 45.1% to $458 million. This performance can be partly attributed to good economic growth, increased commercial transactions with Asia and low vacancy rates. Another likely factor was strong demand from a growing number of organizations and businesses (notably telecommunications and consulting firms) serving the 2010 Olympics.

East of the Prairies, several factors contributed to gains in spending on office buildings. Vacancy rates declined sharply in the major centres and rents were up, leading to strong gains in such investment in Toronto, Halifax, Québec and Montréal.

Table 1 Value of investment in office building construction in the major metropolitan areas, 2000 to 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2004 to 2005
	$ millions						% change
Halifax	81	67	32	22	36	139	286.9
Québec	172	113	140	73	73	123	67.6
Montréal	662	722	790	461	386	435	12.7
Ottawa-Gatineau	364	617	481	600	620	513	-17.2
Toronto	1,620	1,407	1,329	1,267	1,349	1,576	16.9
Calgary	367	350	362	405	314	497	58.1
Vancouver	489	452	475	462	316	458	45.1
Total Canada	**5,120**	**5,013**	**5,248**	**4,921**	**4,814**	**6,173**	**28.2**

Source : Statistics Canada, special tabulation, Investment and Capital Stock Division.

Investment up in shopping centres, stores, indoor recreation centres

Investment in shopping centres and stores was up 7.3%, reaching a record high $4.5 billion in 2005. This marked the fifth consecutive annual increase.

Among the major contributing factors were strong profits for wholesalers and retailers, record retail sales and sustained employment growth.

Six provinces—Newfoundland and Labrador, Nova Scotia, Quebec, Manitoba, Alberta and British Columbia—saw higher investment in shopping centre construction in 2005.

In Quebec, spending on shopping centres jumped 10.0% to $1.1 billion.

In Alberta, a 13.5% rise in shopping centre construction resulted in a total investment of $706 million. The province's population boom in recent years was clearly a factor. Alberta's population increased at more than five times the national average during the last three months of 2005, as record numbers of people flocked to the booming province mainly from other regions of Canada.

In British Columbia, spending on shopping centres also rose 10.0%, bringing the total to $576 million last year.

In Ontario, however, investment in shopping centres edged down 1.4% from 2004, to $1.60 billion. This decline followed on the heels of three successive strong increases that culminated in a record $1.63 billion in investment in 2004.

At the same time, investment in indoor recreation centres nationally climbed 22.7% to $2.0 billion last year. This was the sixth consecutive rise in such investment across the country.

At the provincial level, the largest increases in investment in indoor recreation centres occurred in Ontario, Quebec, British Columbia, and Alberta.

Record high investment in warehouses

More retail sales generally mean more wholesale activity as well. In both cases, greater volume generally means more distribution and more storage. In 2005, investment in warehouses rose 14.6% over 2004 to a record high $2.0 billion.

This can be attributed to the strong performance of retailers and wholesalers supported by consumer demand and growth in international trade.

Ontario led the pack in investment in warehouse construction last year, with $875 million an increase of 28.7%.

In addition, investment in Alberta rose 41.2% to $439 million, and in British Columbia, it surged 26.0% to $338 million.

Quebec posted a substantial decline in investments in warehouses last year following successive increases from 2000 to 2004. Investment there tumbled 36.9% to $197 million.

Transportation terminals: Declines in 3 provinces

Nationally, investment in transportation terminals last year amounted to $313 million, down 36.0% from 2004. Historically, Ontario, Quebec and British Columbia have accounted for most of this type of investment because of their huge airports.

Last year, the value of investment for transportation terminals fell more than 50% in both Quebec and British Columbia, as major airport renovations and expansion projects wrapped up.

In 2005, Ontario posted investment of $133 million, down 19.3%, the third decrease in a row. This reduction can partly be explained by the fact that substantial amounts were spent in 2001 and 2002 to expand airports in Ontario.

Institutional buildings: Hospitals and health clinics top $3 billion

Total investment in the institutional component slipped last year despite continued stellar growth in the health field.

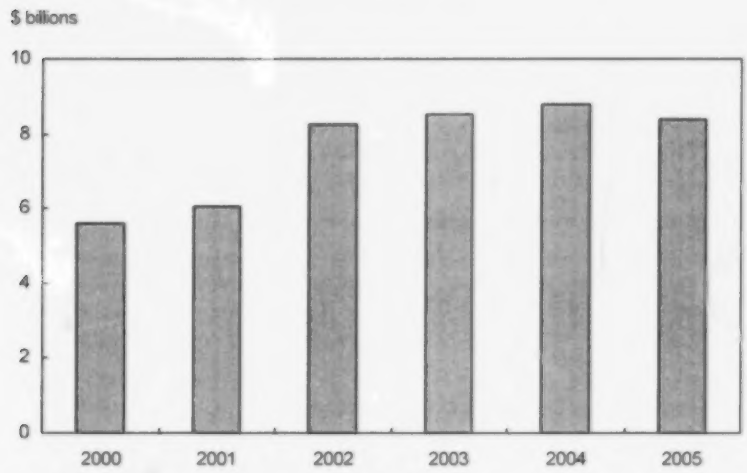
Investment in hospitals and health clinics topped $3 billion for the first time last year, rising 7.4% from 2004, the fifth consecutive increase.

Seven provinces saw gains. In British Columbia, which recorded the strongest increase, investment more than doubled (+118.4%) to $392 million, an all-time high. Alberta posted a 21.0% increase to $367 million.

Following consecutive gains from 2000 to 2004, substantial investment declines occurred in Manitoba, down 50.7% to $71 million; Nunavut, down 65.0% to $32 million; and Ontario, down 2.1% decline to $1.5 billion.

Offsetting the gain in the hospitals and health clinics were declines in spending on educational institutions, and in investment for day care centres and homes for the elderly.

Despite decline in 2005, investments in institutional projects remained high



Source: Statistics Canada, CANSIM, table 026-0016.

Educational institutions: Effects of double cohort in Ontario

Investment in educational institutions fell 13.2% across the country in 2005 to about $3.3 billion. One of the factors was the double cohort in Ontario.

Ontario's double cohort was a major factor in the rising university enrolment rate. In 2002/2003, two cohorts of students graduated from Ontario secondary schools at the same time because of the elimination of Grade 13 Ontario Academic Courses (OAC) from the Ontario curriculum.

Grade 12 and Grade 13 OAC students entered university simultaneously and increased the number of enrolments in 2003/2004, especially for 18-year-old students.

From 2002 to 2004, the average investment in educational institutions in Ontario was $1.6 billion, as the province faced both the needs created by the double cohort and demand related directly to population growth. Last year, however, following the transition, Ontario posted a substantial 12.5% decline to $1.4 billion.

In addition to Ontario, Alberta and Quebec posted sizeable retreats.

The only provinces to report more investment in educational institutions last year were Nova Scotia, New Brunswick and Manitoba. In Manitoba, the value of investment in educational institutions increased 42% to $125 million.

Industrial investment: West spearheads growth

The strong 20.3% gain in investment in the industrial component last year was largely attributable to manufacturing and maintenance construction. Investment in manufacturing plants rose 13.0% to $2.7 billion, while spending on buildings associated with maintenance surged 50.4% to $1.8 billion.

Two western provinces spearheaded the growth. Alberta and British Columbia alone accounted for 20.0% of all investment in the country's manufacturing plants in 2005. They accounted for three-quarters of the gain in such investment over 2004, that is, $219 million of the total $310-million increase.

This strong performance was driven by the energy sector, particularly construction of buildings associated with heavy equipment maintenance, and by vigorous export sales, particularly to China. As well, Canadian plants were operating at full capacity.

Competitive pressure and rising energy costs affected many manufacturers in Eastern and Central Canada. In Ontario, for example, investment in manufacturing plants slipped 0.6% last year to $1.2 billion.

Table 2 Investment in manufacturing plants and maintenance buildings, selected provinces and Canada, 2004 and 2005

	Manufacturing plants			Maintenance buildings		
	2004	2005	2004 to 2005	2004	2005	2004 to 2005
	$ millions		% change	$ millions		% change
Quebec	599	658	9.8	138	186	34.6
Ontario	1,245	1,238	-0.6	590	774	31.2
Alberta	200	368	83.5	93	258	178.0
British Columbia	119	171	43.7	221	344	55.7
Canada	**2,382**	**2,692**	**13.0**	**1,190**	**1,790**	**50.4**

Source: Statistics Canada, special tabulation,Inves tment and Capital Stock Division.

From 2000 to 2004, Alberta and British Columbia generated, on average, one-quarter of all investment in the construction of maintenance buildings. In 2005, these two provinces posted close to one-half of the $288 million total gains in this type of investment. Such buildings consist mainly of garages and repair shops, and sometimes equipment warehouses that are also used for maintenance.

Investment in maintenance buildings was also heavy in three other provinces: Ontario, up 31.2% to $774 million; Quebec, up 34.6% to $186 million; and Nova Scotia, up 118.3% to $75 million.

Data sources

Data on Investment in Non-residential Building Construction come from the Building Permits Survey of municipalities, which collects information on construction intentions. These data don't include engineering construction.

Work put-in-place patterns are assigned to each type of structure (industrial, commercial and institutional). These work patterns are used to distribute the value of building permits according to project length. Work put-in-place patterns differ according to the value of the construction project; a project worth several million dollars will usually take longer to complete than will a project of a few hundred thousand dollars.

Additional data from the Survey of Private and Public Investment are used to create these investment series. Investment in non-residential building construction data is benchmarked to Statistics Canada's System of National Accounts of non-residential building investment series.

Table 3 Value of investment in non-residential building construction, by building type, province and territories, 2005

	Building type					
	Industrial		Institutional		Commercial	
	2005	2004 to 2005	2005	2004 to 2005	2005	2004 to 2005
	$ million s	% change	$ millions	% change	$ millions	% change
Newfoundland and Labrador	43	-15.5	92	-15.0	191[1]	12.1
Prince Edward Island	26	37.0	25	32.7	67	18.8
Nova Scotia	141	118.4	330[1]	15.1	482[1]	15.7
New Brunswick	82	8.8	201[1]	67.5	318	7.2
Quebec	1,222	9.9	1,352	-9.0	2,843[1]	1.4
Ontario	2,275[1]	6.2	3,912	-10.5	7,297[1]	10.7
Manitoba	164	30.2	263	-29.1	560	16.3
Saskatchewan	109	-20.4	170	-26.7	439[1]	17.2
Alberta	859[1]	88.9	986[1]	3.3	2,849[1]	25.9
British Columbia	643[1]	42.7	959	44.0	2,289[1]	17.4
Yukon	1	21.4	18	91.8	70[1]	54.2
Northwest Territories	20	91.4	13	-63.4	141[1]	24.1
Nunavut	1	587.2	50	61.4	11	21.8
Canada	**5,586**	**29.3**	**8,372**	**-4.7**	**17,557[1]**	**12.7**

1. Record high.
Source: Statistics Canada, CANSIM, table 026-0016.

Table 4 Value of investment in non-residential building construction, by province and territories, 2000 to 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2004–2005
	$ millions						% Change
Newfoundland and Labrador	364	296	318	399	330	326	-1.2
Prince Edward Island	99	111	158	112	94	118	25.2
Nova Scotia	535	623	566	615	767	952[1]	24.1
New Brunswick	311	363	441	481	493	602[1]	22.1
Quebec	4,805	4,833	5,343	5,360	5,400	5,417[1]	0.3
Ontario	9,496	10,623	11,856	12,475	13,103	13,484[1]	2.9
Manitoba	830	766	860	963	979	987	0.9
Saskatchewan	844	796	773	718	744	718	-3.4
Alberta	2,887	3,163	3,613	3,492	3,672	4,694[1]	27.9
British Columbia	2,642	2,626	2,897	2,777	3,066	3,890[1]	26.9
Yukon	36	52	45	42	56	89[1]	60.0
Northwest Territories	35	66	144	67	160	174[1]	8.7
Nunavut	36	46	49	71	140	63	-55.3
Canada	**22,925**	**24,362**	**27,065**	**27,572**	**29,003**	**31,515[1]**	**8.7**

1. Record high.
Source: Statistics Canada, CANSIM, table 026-0016.

N° 11-621-MIF au catalogue — N° 043
ISSN: 1707-0511
ISBN: 0-662-71888-7

Document analytique

Analyse en bref

Une revue de la construction de bâtiments non résidentiels en 2005

par Bechir Oueriemmi

Division de l'investissement et du stock de capital
Immeuble Jean-Talon, 9e étage, Ottawa, K1A 0T6

Téléphone: 1 800 263-1136

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Une revue de la construction de bâtiments non résidentiels en 2005

Bechir Oueriemmi

Comité de revue : John Flanders, Michel Labonté, Dave McDowell et Étienne Saint-Pierre

Rédacteur : Christian Houle

Rédacteur en chef : Yvan Gervais

Publication : Debi Soucy

Mai 2006

N° 11-621-MIF2006043 au catalogue
ISSN : 1707-0511
ISBN : 0-662-71888-7
Fréquence : hors série
Ottawa

Pour obtenir de plus amples renseignements :
Service national de renseignements : 1 800 263-1136
Demandes par courriel : analysisinbrief-analyseenbref@statcan.ca

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2006

Tous droits réservés. Le contenu de la présente publication électronique peut être reproduit en tout ou en partie, et par quelque moyen que ce soit, sans autre permission de Statistique Canada, sous réserve que la reproduction soit effectuée uniquement à des fins d'étude privée, de recherche, de critique, de compte rendu ou en vue d'en préparer un résumé destiné aux journaux et/ou à des fins non commerciales. Statistique Canada doit être cité comme suit : Source (ou « Adapté de », s'il y a lieu) : Statistique Canada, année de publication, nom du produit, numéro au catalogue, volume et numéro, période de référence et page(s). Autrement, il est interdit de reproduire le contenu de la présente publication, ou de l'emmagasiner dans un système d'extraction, ou de le transmettre sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, reproduction électronique, mécanique, photographique, pour quelque fin que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable des Services d'octroi de licences, Division des services à la clientèle, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

Une revue de la construction de bâtiments non résidentiels en 2005

Bechir Oueriemmi,
Division de l'investissement et du stock de capital

Sommaire

Ils deviennent des décorations dans le ciel de plusieurs villes canadiennes ces temps-ci : les grues de construction entourées de camions à bascule, les échafaudages et les pelles mécaniques qui fourmillent autour des sites de construction d'immeubles à bureaux, de centres commerciaux, d'hôpitaux, d'usines de fabrication et d'entrepôts.

Les grues de construction sont particulièrement prédominantes dans l'ouest du Canada, grâce aux investissements importants dans les projets de construction non résidentielle en Alberta et en Colombie-Britannique. Pour une cinquième année consécutive, l'investissement en construction de bâtiments non résidentiels a progressé vers un nouveau sommet en 2005 et l'Ouest peut prendre une bonne part du crédit pour cette performance.

Les investissements en construction de bâtiments non résidentiels — projets commerciaux, industriels et institutionnels — ont atteint 31,5 milliards de dollars au Canada en 2005, une hausse de 8,7 % par rapport à l'année 2004. Il s'agissait de la plus forte croissance depuis 2002.

De l'augmentation totale des investissements en construction de bâtiments non résidentiels de 2,5 milliards de dollars l'an dernier, 1,4 milliard de dollars provenait de la construction d'immeubles à bureaux, soit plus de la moitié de l'augmentation. Deux régions métropolitaines — Vancouver et Calgary — ont contribué, à elles seules, pour près du quart de la croissance de l'investissement en immeubles à bureaux.

A l'échelle nationale, l'investissement en construction des immeubles à bureaux a grimpé de 28,2 % pour atteindre 6,2 milliards de dollars en 2005 interrompant deux années de diminution. Mais ce n'était pas le seul gain important. La croissance des investissements dans les hôpitaux et les cliniques de santé s'est poursuivie pour une cinquième année consécutive a l'échelle nationale alors qu'elle a été partagée par sept provinces l'an dernier.

L'investissement dans les entrepôts a augmenté de 14,6 % l'an dernier, pour atteindre 2,0 milliards de dollars. Un résultat qui s'explique probablement par la bonne performance des détaillants et des grossistes soutenue par les dépenses des consommateurs et les échanges commerciaux internationaux. L'Ontario a été le chef de file dans la construction d'entrepôts.

L'Ouest a été le fer de lance de la croissance en investissement industriel. L'Alberta et la Colombie-Britannique à elles seules ont contribué pour un cinquième du total de l'investissement des usines de fabrication l'année dernière. Ces provinces ont aussi généré la moitié des gains totaux des investissements reliés aux ateliers de réparation.

La présente étude se veut une revue de l'investissement en construction de bâtiments non résidentiels pour l'année 2005 tout en décrivant brièvement l'évolution de ce type d'investissement depuis le nouveau millénaire au Canada. Utilisant les données de Statistique Canada, l'étude met l'accent sur les catégories de projets qui ont influencé l'évolution des trois composantes principales, à savoir les composantes commerciale, institutionnelle et industrielle.

De quel genre des bâtiments parlons-nous?

Les **bâtiments commerciaux** englobent tout bâtiment destiné à abriter des activités se rattachant au secteur tertiaire. Par exemple, les centres d'achat, les centres de services, les immeubles à bureaux en font partie, mais aussi les dépanneurs, les stations services, les complexes de cinéma, les banques, les pharmacies, les épiceries, les centres sportifs, les garages, les théâtres, les hôtels, les salons funéraires, les salons de beauté, les entrepôts et les gares de transports.

Les **bâtiments industriels** englobent tout bâtiment destiné à la fabrication ou à la transformation de produits, aux communications et autres services d'utilité publique, à l'agriculture, à la sylviculture ainsi qu'à l'exploitation minière.

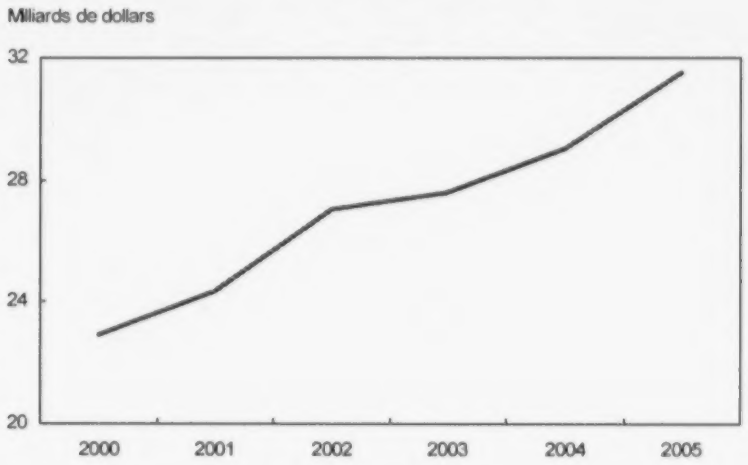
Les **bâtiments institutionnels** comprennent les bâtiments comme les écoles, les universités, les hôpitaux, les cliniques, les garderies, les églises, les musées et les foyers pour personnes âgées.

L'investissement en construction de bâtiments non résidentiels exclut les **travaux de génie** comme les barrages, les pipelines, les plates-formes pétrolières et les usines d'épuration et d'évacuation des eaux usées.

Hausse de l'investissement pour deux des trois composantes

L'an dernier, le record de 31,5 milliards de dollars en investissement dans les projets non résidentiels a presque atteint la somme des revenus du gouvernement de l'Alberta et a représenté environ 2,3 % du produit intérieur brut du Canada. L'investissement a augmenté pour les composantes commerciales et industrielles, mais il a diminué pour la composante institutionnelle.

La valeur des investissements dans la construction de bâtiments non résidentiels atteint un sommet historique



Source : Statistique Canada, CANSIM, tableau 026-0016.

Avec environ 55 % du total, les projets commerciaux, par exemple les centres d'achat, les immeubles à bureaux et les complexes de cinémas, ont pris la part du lion des investissements qui ont atteint le record de 17,5 milliards de dollars, en hausse de 12,7 %.

L'investissement dans les projets industriels, comme la construction d'usines de fabrication, a enregistré la plus forte hausse c'est-à-dire 20,3 %, fracassant aussi un record avec des investissements de l'ordre de 5,6 milliards de dollars. Les dépenses en projets institutionnels comme les hôpitaux, les écoles et les musées, ont glissé de 4,7 %, atteignant 8,3 milliards de dollars.

Toutes les provinces et territoires ont affiché des hausses dans les investissements en bâtiments non résidentiels en 2005, à l'exception de Terre-Neuve-et-Labrador, de la Saskatchewan et du Nunavut.

Les plus importantes progressions ont été observées en Alberta qui connaît des conditions de croissance étant donné le prix du pétrole et en Colombie-Britannique qui, entre autres, a vu ses activités commerciales avec l'Asie augmenter et qui se prépare dès maintenant pour les Olympiques de 2010.

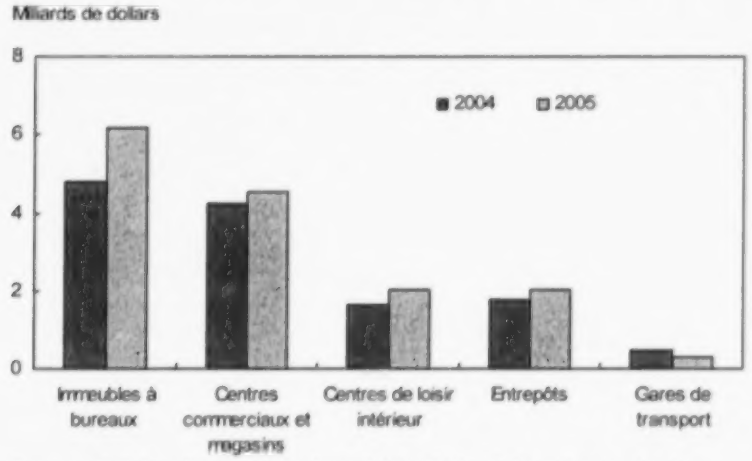
Composante commerciale : toutes les provinces et territoires croissent

L'investissement en bâtiments commerciaux a atteint 17,5 milliards dollars l'an dernier, réalisant ainsi un cinquième sommet consécutif. Le nouveau record a été atteint grâce à des gains observés dans toutes les provinces et territoires.

Le facteur le plus important expliquant cette hausse a été la croissance des investissements dans les immeubles à bureaux qui, à eux seuls, ont représenté plus de la moitié de la hausse de tous les investissements en construction de bâtiments non résidentiels.

Cependant, les centres de loisirs intérieurs, les centres commerciaux, les magasins ainsi que les entrepôts ont aussi fait bonne figure, tous ces sous-groupes affichant une croissance.

Les immeubles à bureaux ont été un élément-clé du secteur commercial



Source : Statistique Canada, totalisation spéciale, Division de l'investissement et du stock de capital.

Immeubles à bureaux : un rebondissement

La demande pour les immeubles à bureaux a été forte l'an dernier après la conjoncture morose des années 2000 à 2004 dans ce secteur. La diminution des taux d'inoccupation et la remontée des loyers des bureaux à travers le pays ont encouragé les entreprises à y investir.

L'investissement en immeubles à bureaux a augmenté de 28,2 % pour atteindre 6,2 milliards de dollars en 2005. Des 2,5 milliards de dollars d'augmentation en construction de bâtiments non résidentiels l'an dernier, les immeubles à bureaux en ont représenté plus de la moitié (56 %), l'augmentation atteignant 1,4 milliard de dollars. Cela a mis fin à une série de deux diminutions annuelles consécutives.

À l'Ouest, des hausses importantes ont été enregistrées dans les deux régions métropolitaines de Calgary et Vancouver.

À Calgary, la hausse des investissements en immeubles à bureaux atteignait 58,1 % faisant grimper la valeur totale à 497 millions de dollars. Cette progression s'explique en grande partie par la forte demande des bureaux par les entreprises reliées au secteur de l'énergie.

À Vancouver, ces investissements grimpaient de 45,1 % pour atteindre une valeur totale de 458 millions de dollars en 2005. On peut attribuer cette performance, entre autres, à une bonne croissance économique, à l'augmentation des échanges commerciaux avec l'Asie et aux taux d'inoccupations bas. Une autre raison a probablement été la forte demande par un nombre croissant d'organisations et entreprises (notamment des entreprises de télécommunication et de consultation) qui gravitent autour des Jeux olympiques de 2010.

À l'est des Prairies, plusieurs facteurs ont contribué à la croissance des dépenses en immeubles à bureaux. Le taux d'inoccupation a fortement diminué dans les grands centres et les prix de loyers ont augmenté ce qui a entraîné des hausses importantes des investissements à Toronto, Halifax, Québec et Montréal.

Tableau 1 Valeur de l'investissement en construction des immeubles à bureaux dans les principales régions métropolitaines de 2000 à 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2004 à 2005
	en millions de dollars						variation en %
Halifax	81	67	32	22	36	139	286,9
Québec	172	113	140	73	73	123	67,6
Montréal	662	722	790	461	386	435	12,7
Ottawa-Gatineau	364	617	481	600	620	513	-17,2
Toronto	1 620	1 407	1 329	1 267	1 349	1 576	16,9
Calgary	367	350	362	405	314	497	58,1
Vancouver	489	452	475	462	316	458	45,1
Total Canada	**5 120**	**5 013**	**5 248**	**4 921**	**4 814**	**6 173**	**28,2**

Source : Statistique Canada, totalisation spéciale, Division de l'investissement et du stock de capital.

Investissement en hausse dans les centres commerciaux, magasins et centres de loisirs intérieurs

L'investissement dans les centres commerciaux et magasins a augmenté de 7,3 %, pour se chiffrer à 4,5 milliards de dollars en 2005, un nouveau record historique. Il s'agissait d'une cinquième augmentation annuelle consécutive.

Parmi les facteurs qui ont contribué à cette hausse, on retrouve les bénéfices élevés des grossistes et des détaillants, les ventes au détail records et la croissance de l'emploi soutenue .

À l'échelon provincial, en 2005, six provinces — Terre-Neuve-et-Labrador, Nouvelle-Écosse, Québec, Manitoba, Alberta et Colombie-Britannique — pouvaient apprécier une hausse de l'investissement en construction des centres commerciaux.

Au Québec, l'investissement dans les centres commerciaux a grimpé de 10,0 %, atteignant une valeur totale de 1,1 milliard de dollars.

En Alberta, une augmentation de 13,5 % de la construction de centres commerciaux l'an dernier a permis d'atteindre une valeur totale de 706 millions de dollars. Le boom démographique qu'a connu cette province au cours des dernières années n'est certes pas étranger à cette situation. La population de l'Alberta a augmenté à un rythme cinq fois plus rapide que la moyenne nationale durant les trois derniers mois de 2005 alors qu'un nombre record d'individus affluaient dans cette province en provenance principalement des autres régions du Canada.

En Colombie-Britannique, la construction de ce type de bâtiments a augmenté de 10,0 % l'an dernier, amenant la valeur totale de l'investissement à 576 millions de dollars.

Par contre, en Ontario, les investissements dans les centres commerciaux ont légèrement diminué de 1,4 % par rapport à 2004, atteignant 1,60 milliard de dollars. Cette diminution a fait suite à trois importantes hausses successives qui ont culminé en 2004 à un sommet de l'investissement atteignant 1,63 milliard de dollars.

Parallèlement, l'investissement dans les centres de loisirs intérieurs a connu une hausse nationale de 22,7 %, pour atteindre 2,0 milliards de dollars l'an dernier. Il s'agit de la sixième hausse consécutive de ce type d'investissement à travers le pays.

À l'échelon provincial, les hausses les plus importantes dans les centres de loisirs intérieurs en 2005 ont été enregistrées en Ontario, au Québec, en Colombie-Britannique et en Alberta.

Entrepôts : un sommet historique pour l'investissement

Plus de ventes au détail signifient généralement plus de vente en gros aussi. Dans les deux cas, une augmentation de volume signifie généralement plus de distribution et plus d'entreposage. En 2005, l'investissement dans les entrepôts a augmenté de 14,6 % par rapport à 2004, pour atteindre un sommet historique de 2,0 milliards de dollars.

Cette situation s'explique par la bonne performance des détaillants et des grossistes soutenue par la demande des consommateurs et la croissance des échanges commerciaux internationaux.

L'Ontario sort grande première pour les investissements dans la construction d'entrepôts l'an dernier. Avec une valeur en investissement de 875 millions de dollars, cette province a affiché une hausse de 28,7 %.

Avec des hausses d'investissements de 41,2 % en Alberta et de 26,0 % en Colombie-Britannique, la construction d'entrepôts a atteint des valeurs de 439 millions de dollars et de 338 millions de dollars respectivement.

Après avoir affiché des augmentations successives durant la période de 2000 à 2004, le Québec a subi une importante diminution dans les investissements d'entrepôts l'an dernier. Le déclin a atteint 36,9 % amenant le niveau d'investissement à une valeur de 197 millions de dollars.

Gares de transport : diminution dans 3 provinces

Au niveau national, la valeur de l'investissement dans les gares de transport a atteint 313 millions de dollars l'an dernier, en baisse de 36,0 % par rapport à 2004. Historiquement ce sont les provinces de l'Ontario, du Québec et de la Colombie-Britannique qui se sont partagé principalement ce type d'investissement lié en grande partie aux grands aéroports.

L'investissement dans les gares de transport au Québec et en Colombie-Britannique a chuté de plus de 50 % l'an dernier, les grands travaux de rénovations et/ou d'agrandissements d'aéroports étant parachevés.

L'Ontario a enregistré, en 2005, une baisse de l'investissement de 19,3 % pour se chiffrer à 133 millions de dollars par rapport à 2004. Il s'agit d'une troisième baisse consécutive. Cette diminution s'explique en partie par le fait que des sommes importantes ont été dépensées en 2001 et 2002 pour l'agrandissement d'aéroports en Ontario.

Bâtiments institutionnels : hôpitaux et cliniques dépassent 3 milliards

L'investissement total dans la composante institutionnelle a diminué malgré une croissance répétée dans le secteur de la santé.

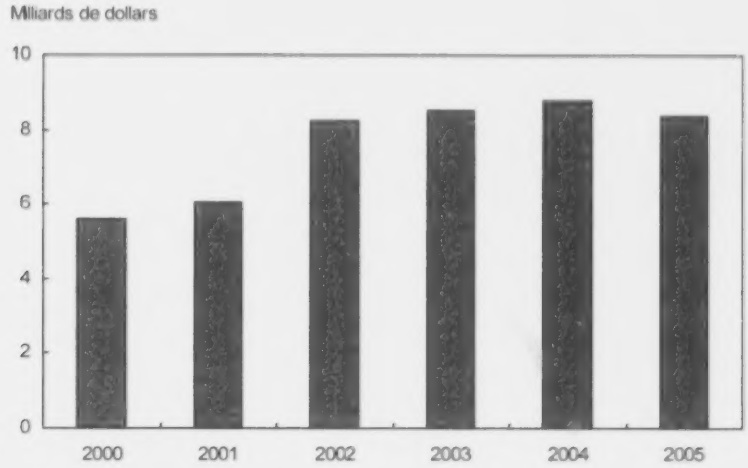
Les investissements dans les hôpitaux et les cliniques de santé ont dépassé les 3 milliards pour la première fois l'an dernier, augmentant de 7,4 % par rapport à 2004, une cinquième augmentation consécutive.

Cet investissement a augmenté dans sept provinces. La plus forte augmentation a été en Colombie-Britannique où les investissements ont plus que doublé (118,4 %), atteignant une valeur totale de 392 millions de dollars, un record. L'Alberta a enregistré une hausse de 21,0 %, pour se chiffrer à 367 millions des dollars en 2005.

Après avoir affiché des hausses consécutives durant la période de 2000 à 2004, d'importantes baisses ont été observées dans trois autres régions. Au Manitoba, les investissements ont chuté de 50,7 % atteignant une valeur totale de 71 millions de dollars. Au Nunavut, ils ont chuté de 65,0 % atteignant une valeur totale de 32 millions de dollars et en Ontario la baisse a été de 2,1 %, la valeur totale des investissements atteignant 1,5 milliard de dollars.

Des baisses de l'investissement dans les établissements d'enseignement, dans les garderies, les foyers et les résidences pour personnes âgées sont venues annuler les hausses d'investissement dans les hôpitaux et les cliniques de santé.

Malgré une baisse en 2005, les investissements dans les projets institutionnels demeurent à un niveau élevé



Source : Statistique Canada, CANSIM, tableau 026-0016.

Établissements d'enseignement : effets de la double cohorte en Ontario

Au niveau national, l'investissement dans les établissements d'enseignement a connu une baisse de 13,2 % l'an dernier, la valeur totale des investissements n'atteignant que 3,3 milliards de dollars. La double cohorte en Ontario a été l'une des raisons expliquant cette situation.

La double cohorte en Ontario a été l'une des principales raisons de l'augmentation du recrutement universitaire. En 2002-2003, deux cohortes d'étudiants obtenaient leur diplôme d'études secondaires de l'Ontario en même temps étant donné l'élimination de la 13^{ième} année du programme des cours pré-universitaire de l'Ontario(CPO).

Les étudiants des CPO de 12^{ième} et 13^{ième} année sont donc entrés à l'université simultanément et ont fait augmenter le nombre de recrues en 2003-2004, particulièrement celles âgées de 18 ans.

Entre 2002 et 2004, l'investissement moyen dans les établissements d'enseignement en Ontario s'était chiffré à 1,6 milliard de dollars. La province avait alors fait face aux besoins créés par la double cohorte en plus de soutenir la demande liée directement à la croissance démographique. L'an dernier faisant suite à la transition, l'Ontario a enregistré une importante diminution de 12,5 % de l'investissement dans les établissements d'enseignement alors que le total s'est établi à 1,4 milliard de dollars.

En plus de l'Ontario, l'Alberta et le Québec ont également connu des baisses importantes.

Les seules provinces à afficher une augmentation de ce type d'investissement l'an dernier sont la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et le Manitoba. Au Manitoba, l'augmentation a atteint 42 % représentant un investissement total de 125 millions de dollars.

Investissement industriel : l'Ouest est le fer de lance de la croissance

La hausse de 20,3 % des investissements de la composante industrielle l'an dernier a été principalement attribuable aux usines de fabrication et aux bâtiments rattachés à l'entretien. Une hausse de 13,0 % dans les usines de fabrication a amené la valeur de l'investissement à 2,7 milliards de dollars alors que dans les bâtiments rattachés à l'entretien, la hausse a atteint 50,4 % faisant grimper la valeur totale à près de 1,8 milliard de dollars.

Deux provinces de l'Ouest ont été les fers de lance de cette croissance. L'Alberta et la Colombie-Britannique, qui représentaient 20,0 % en 2005 du total de l'investissement dans les usines de fabrication du pays, ont enregistré près des trois quarts de la hausse de cet investissement par rapport à 2004, c'est-à-dire 219 millions des 310 millions de dollars.

Cette bonne performance s'explique par l'appui du secteur de l'énergie (construction des bâtiments rattachés à l'entretien pour les machineries lourdes) et par des ventes à l'exportation vigoureuses en particulier vers la Chine, alors que les usines canadiennes fonctionnaient à pleine capacité.

Par ailleurs, les pressions concurrentielles et la hausse des coûts de l'énergie ont influencé le niveau de production de nombreux fabricants de l'est et du centre du Canada. En Ontario, par exemple, l'investissement dans les usines de fabrication a connu une légère baisse de 0,6 % l'an dernier pour s'établir à 1,2 milliard de dollars par rapport à 2004.

Tableau 2 Investissement dans les usines de fabrication et les bâtiments d'entretien, certaines provinces et Canada, 2004 et 2005

	Usines de fabrication			Bâtiments d'entretien		
	2004	2005	2004 à 2005	2004	2005	2004 à 2005
	en millions de dollars		variation en %	en millions de dollars		variation en %
Québec	599	658	9,8	138	186	34,6
Ontario	1 245	1 238	-0,6	590	774	31,2
Alberta	200	368	83,5	93	258	178,0
Colombie-Britannique	119	171	43,7	221	344	55,7
Canada	**2 382**	**2 692**	**13,0**	**1 190**	**1 790**	**50,4**

Source : Statistique Canada, totalisation spéciale, Division de l'investissement et du stock de capital.

L'Alberta et la Colombie-Britannique, qui généraient en moyenne un quart du total l'investissement en construction dans les bâtiments rattachés à l'entretien entre 2000 et 2004, ont enregistré près de la moitié des gains (+288 millions de dollars) de cet investissement en 2005. Ces bâtiments sont principalement des garages ou des ateliers de réparations et même parfois des entrepôts d'équipements qui servent aussi pour l'entretien.

L'investissement dans les bâtiments rattachés à l'entretien a été important dans trois autres provinces. En Ontario, la hausse a atteint 31,2 % (pour une valeur totale de 774 millions de dollars). Au Québec, la hausse a grimpé de 34,6 % (pour une valeur totale de 186 millions de dollars) alors qu'en Nouvelle-Écosse, l'investissement a plus que doublé (118,3 %) pour atteindre une valeur totale de 75 millions de dollars.

Sources de données

Les données de l'Investissement en construction de bâtiments non résidentiels proviennent de l'Enquête sur les permis de construction, menée auprès des municipalités visant à recueillir des renseignements sur les intentions de construction. Ces données excluent les travaux de génie.

Des modèles de mise en place sont attribués pour chaque type de structure (industriel, commercial et institutionnel). Ces modèles servent à répartir la valeur des permis de bâtir selon la durée des travaux. Les modèles diffèrent selon la valeur du projet de construction, car un projet de plusieurs millions de dollars prendra généralement plus de temps à être complété qu'un projet d'une centaine de milliers de dollars.

De plus, les données de l'Enquête sur les investissements publics et privés sont utilisées comme source de données complémentaire pour élaborer cette série d'investissements. Les données de l'investissement en construction de bâtiments non résidentiels tiennent également compte des valeurs repères d'investissement en construction non résidentielle des Comptes nationaux de revenus et dépenses.

Tableau 3 Investissement en construction de bâtiments non résidentiels, selon le type de bâtiment, la province et territoires en 2005

	Type de bâtiment					
	Industriel		Institutionnel		Commercial	
	2005	2004 à2005	2005	2004 à2005	2005	2004 à2005
	en millions de $	Variation en %	en millions de $	Variation en %	en millions de $	Variation en %
Terre-Neuve-et-Labrador	43	-15,5	92	-15,0	191[1]	12,1
Île-du-Prince-Édouard	26	37,0	25	32,7	67	18,8
Nouvelle-Écosse	141	118,4	330[1]	15,1	482[1]	15,7
Nouveau-Brunswick	82	8,8	201[1]	67,5	318	7,2
Québec	1 222	9,9	1 352	-9,0	2 843[1]	1,4
Ontario	2 275[1]	6,2	3 912	-10,5	7 297[1]	10,7
Manitoba	164	30,2	263	-29,1	560	16,3
Saskatchewan	109	-20,4	170	-26,7	439[1]	17,2
Alberta	859[1]	88,9	986[1]	3,3	2 849[1]	25,9
Colombie-Britannique	643[1]	42,7	959	44,0	2 289[1]	17,4
Yukon	1	21,4	18	91,8	70[1]	54,2
Territoires du Nord-Ouest	20	91,4	13	-63,4	141[1]	24,1
Nunavut	1	587,2	50	61,4	11	21,8
Canada	**5 586**	**20,3**	**8 372**	**-4,7**	**17 557[1]**	**12,7**

1. Record historique.
Source : Statistique Canada, CANSIM, tableau 026-0016.

Tableau 4 Valeur de l'investissement en construction de bâtiments non résidentiels, selon la province et territoires entre 2000 et 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Variation 2004/2005
	en millions de dollars						%
Terre-Neuve-et-Labrador	364	296	318	399	330	326	-1,2
Île-du-Prince-Édouard	99	111	158	112	94	118	25,2
Nouvelle-Écosse	535	623	566	615	767	952[1]	24,1
Nouveau-Brunswick	311	363	441	481	493	602[1]	22,1
Québec	4 805	4 833	5 343	5 360	5 400	5 417[1]	0,3
Ontario	9 496	10 623	11 858	12 475	13 103	13 484[1]	2,9
Manitoba	836	765	860	963	979	987	0,9
Saskatchewan	844	796	773	718	744	718	-3,4
Alberta	2 887	3 163	3 613	3 492	3 672	4 694[1]	27,9
Colombie-Britannique	2 642	2 626	2 897	2 777	3 066	3 890[1]	26,9
Yukon	36	52	45	42	56	89[1]	60,0
Territoires du Nord-Ouest	35	66	144	67	160	174[1]	8,7
Nunavut	36	46	49	71	140	63	-55,3
Canada	**22 925**	**24 362**	**27 065**	**27 572**	**29 003**	**31 5151[1]**	8,7

1. Record historique.
Source : Statistique Canada, CANSIM, tableau 026-0016.